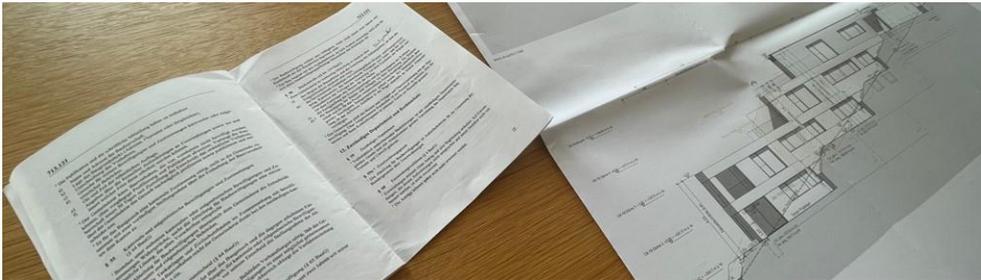


Recht informiert.

Der Newsletter von Pfisterer Fretz Munz Rechtsanwälte, September 2024

Der Vorwegentscheid nach § 54 Abs. 4 BauV

In einem neueren Entscheid hatte das Departement für Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) Gelegenheit, sich zum Vorwegentscheid (§ 54 Abs. 4 BauV) zu äussern. Das Vorwegentscheidverfahren ist neben dem ordentlichen und vereinfachten Verfahren gewissermassen das dritte Verfahren, in dem im Kanton Aargau ein Baugesuch ergehen kann.



Baugesuche sind zwingend öffentlich aufzulegen. Dieser Grundsatz wird im Kanton Aargau nicht nur im vereinfachten Verfahren nach § 61 [BauG](#), sondern auch mit § 54 Abs. 4 [BauV](#) aufgeweicht. Gemäss § 54 Abs. 4 [BauV](#) kann der Gemeinderat ein Baugesuch, bei dem von vornherein feststeht, dass es nicht bewilligungsfähig ist, ohne vorgängige Profilierung und Publikation abweisen (§ 54 Abs. 4 Satz 1 [BauV](#)). Das BVU bezeichnet diese Form der Baugesuchsabweisung als Vorwegentscheid ([EBVU 23.386](#), E. 3.1 [Abs. 1]).

Der Vorwegentscheid nach § 54 Abs. 4 Satz 1 [BauV](#) ist deshalb mit dem eingangs erwähnten Grundsatz der zwingenden öffentlichen Baugesuchsaufgabe vereinbar, weil die Bauherrschaft innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheids das ordentliche Verfahren verlangen kann und der Gemeinderat das Gesuch als Folge davon profilieren lassen, öffentlich auflegen und neu darüber entscheiden muss (§ 54

Abs. 4 Satz 2 [BauV](#)). Nachbarn und sonstige interessierte Dritten haben so die Möglichkeit, Einwendungen zu erheben und im späteren Beschwerdeverfahren mitzuwirken. Es stellt mit anderen Worten fest, wer sich am Bauvorhaben stört und auch bereit ist, dagegen vorzugehen ([EBVU 23.386](#), E. 3.1 [Abs. 1]).

Das BVU hält in dieser Entscheidung auch fest, wann § 54 Abs. 4 Satz 1 [BauV](#) Anwendung findet. Ein Vorwegentscheid kann demnach gefällt werden, wenn die Bewilligung des Baugesuchs aufgrund krasser formeller Mängel (z.B. fehlende Handlungsfähigkeit der Bauherrschaft) oder schwerwiegender materieller Unzulänglichkeiten, die nicht mit Auflagen heilbar sind und auch eine Ausnahmegewilligung klar ausschliessen, von vornherein ausser Betracht fällt ([EBVU 23.386](#), E. 3.1 [Abs. 2]).

Der Vorwegentscheid muss eine Belehrung hinsichtlich der bestehenden Möglichkeiten und der Folgen der Untätigkeit enthalten. Der Gemeinderat muss die Bauherrschaft also darauf hinweisen, dass binnen 30 Tagen seit Zustellung des Entscheids das ordentliche Verfahren verlangt werden kann und der Bauabschlag ohne entsprechenden rechtzeitigen Antrag in Rechtskraft erwächst ([EBVU 23.386](#), E. 3.1 [Abs. 2] und E. 3.2).
